



## DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

# COMMUNE DE SAINT MARTIN D'ARDECHE

## Plan Local d'Urbanisme

Janvier 2025 – document de travail

## 3 – REGLEMENT ECRIT

Objet	Date
Arrêté municipal n°2009-02-27 – Mise à jour n°1	27 février 2009
Délibération communale n°23-1 - Modification n°1	21 novembre 2011
Arrêté municipal n°80 – Mise à jour n°2	9 juillet 2014
Arrêté intercommunal n°DT2019-174 – Mise à jour n°3	16 octobre 2019
Arrêté intercommunal de prescription de la modification simplifiée n°1	25 mars 2021
Délibération d'approbation n°2021- 122	25 novembre 2021
Délibération n°2024-133 relative à la prescription de la modification n°2	28 novembre 2024
<div>  <p><b>Service Urbanisme DRAGA</b> 2 avenue Maréchal Leclerc 07700 BOURG-SAINT-ANDEOL</p> </div> <div>  <p><b>Mairie de Saint-Martin-d'Ardèche</b> Rue de la Mairie 07700 Saint-Martin-d'Ardèche</p> </div>	

Les éléments ajoutés ou supprimés sont en rouge dans cette version de travail.

# Sommaire

TITRE I .....	3
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL .....	4
Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	4
Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	6
Article 5 - RAPPELS REGLEMENTAIRES .....	6
TITRE II .....	8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	8
CHAPITRE I : Zone UA .....	9
CHAPITRE II : Zone UB .....	15
TITRE III .....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	22
CHAPITRE I : Zone AUo .....	23
CHAPITRE II : Zone AUf .....	29
CHAPITRE III : Zone AUt .....	30
TITRE IV .....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	34
CHAPITRE I : Zone A .....	35
TITRE V .....	39
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	39
CHAPITRE I : Zones N .....	40

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

## **Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Ce règlement s'applique au territoire de la commune de Saint Martin d'Ardèche. Il s'applique également aux cours domaniaux ou non.

## **Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1° Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'Urbanisme définies au chapitre 1<sup>er</sup> du titre 1<sup>er</sup> des règles générales d'aménagement et d'urbanisme à l'exception des articles L111-9, L111-10, L421-3 (alinéa 3 et 4), L421-4, R111-2, R111-3-2, R111-14-2, R111-15 et R111-21.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :

Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols dans les conditions mentionnées à l'article L126-1 du code de l'urbanisme.

- ✓ Le PPR notamment vaut servitudes d'utilité publique (arrêté préfectoral du 25 avril 2001). Conformément à l'article L126.1 du code de l'urbanisme, il est annexé au PLU.
- ✓ Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement,
- ✓ Les prescriptions nationales ou particulières fixées en applications des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L 111.1.1 et L 121.10 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Les dispositions du règlement d'un lotissement durant une période de dix ans suivant l'autorisations dudit lotissement sauf exception prévue à l'article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'arrête du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation sont soumis à des normes d'isolement acoustique à l'intérieur des zones de bruit délimitées sur les plans de zonage du plan local d'urbanisme.
- ✓ Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'intervention foncière, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations éligibles des constructeurs.

- ✓ La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques.

Cette loi prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune intéressée qui doit transmettre à la Délégation Régionale des Antiquités Historiques ou selon le cas à la Délégation Régionale des Antiquités Préhistoriques.

### Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles qui sont délimitées sur le document d'urbanisme.

Les **zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **U** », elles sont regroupées au Titre II du présent règlement et comprennent :

- La **zone UA** à caractère central très dense,
- La **zone UB** dite d'habitat individuel implanté en groupe ou isolément,

Il s'agit de zones déjà urbanisées ou de zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2. Les **zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ; en fonction de la capacité des voies publiques et des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, on distingue :

- La **zone AUf**
- La **zone AUo**
- La **zone AUt**

3. Les **zones agricoles A** à protéger en raison du potentiel agricole, biologique ou économique des terres agricoles. Elles font l'objet du titre IV du présent règlement et comportent des sous secteurs.

4. Les **zones naturelles et forestières N** à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles font l'objet du titre V du présent règlement et comprennent deux sous secteurs.

Les zones A, UA, UB et N sont concernées par les zones inondables.

#### **Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du code de l'urbanisme). Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **Article 5 - RAPPELS REGLEMENTAIRES**

« Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles du code de l'urbanisme L422-1 à L422-5.

Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires ».

Toutefois, ce permis n'est pas exigé pour les ouvrages qui en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction (article L421-1 du code de l'urbanisme).

La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R315-3 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou à déclaration préalables.

L'ouverture et la mise en place en exploitations des carrières sont soumises à autorisation en application de l'article 106 du code de minier (modifié par la loi 70.1 du 2 janvier 1970).

Le stationnement pendant plus de trois mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R443-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes à la fois (article R443-7 du code de l'urbanisme).

L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment peut être soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les cas et conditions définies par les articles L430-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les « installations et travaux divers » sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de cent mètres carrés et plus de deux mètres de dénivelés).

Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation définie par l'article R130-1 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, les défrichements ne sont plus autorisés dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans.

Par ailleurs, le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologiques, il est rappelé qu'en application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et des circulaires n°8784 du 12 octobre 1978 et n°2771 du 20 octobre 1993, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

- Toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installation de travaux divers ainsi que de certificat d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologiques figurant dans le rapport de présentation du PLU.
- Toute demande de même type concernant hors de ces zones, des projets (en particulier ZAC) dont l'assiette correspond à des terrains de plus de 1 hectare d'emprise.

La commune de Saint Martin d'Ardèche est soumise au décret relatif à la prévention sismique (risque 1a de sismicité très faible).

## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R123-5 du code de l'urbanisme (extrait)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».



## CHAPITRE I : Zone UA

Il s'agit d'une zone dense à vocation d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu et constitue une unité architecturale de qualité. Ce secteur correspondant au tissu bâti ancien dans lequel la densité est maximale.

Il s'agit du vieux village de Saint Martin d'Ardèche ainsi que les hameaux de Sauze, des Granges et des Alliberts.

La zone UA est concernée par :

- une zone fortement exposée : Zone 1 et sous secteur 1 cb
- une zone moyennement exposée : Zone 2 et sous secteur 2 cb
- une zone faiblement exposée : zone 3

S'ajoutent notamment aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions et prescriptions du **PPR (Plan de Prévention des Risques) Inondation**, approuvé par arrêté préfectoral le 25 avril 2001 et qui vaut servitude d'utilité publique (annexé au présent PLU).

### **Article UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions à usage :

- Agricole,
- Industriel,
- Artisanal,
- D'entrepôt commercial.
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières.

### **Article UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal ou agricole à condition que les travaux envisagés n'apportent pas de nuisances au voisinage,
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants,
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve que les travaux envisagés n'apportent pas de nuisances au voisinage,

- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 30m<sup>2</sup> et que leur hauteur n'excède pas un niveau. Cette règle ne s'applique pas aux piscines qui sont autorisées quel que soit leur surface.
- Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 4 m<sup>2</sup>.

### **Article UA3 ACCES ET VOIRIE**

- **Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
- Le long de la route départementale, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

- **Voirie:**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics notamment de secours et d'incendie.

### **Article UA4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- **Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

- **Assainissement :**

- \* Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

- \* Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

\* Electricité et télécommunications

Le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

La distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé en façade.

Les réseaux de télécommunication doivent être enterrés ou posés en façade.

▪ **Stockage :**

Pour les Hôtels et Restaurants, le stockage des ordures ménagères se fera à l'intérieur des volumes bâtis.

## **Article UA5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet

## **Article UA6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

Soit, en partie dense de l'agglomération, à l'alignement des voies publiques ou places publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en ordre continu avec les maisons existantes.

Toutefois :

- Une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14m de longueur peut être édifiée pour une faible partie en retrait de l'alignement,
- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisées,
- La construction avec retrait peut être imposée lorsque des constructions existantes se trouvent dans cette situation.

Soit à :

- 8 m au moins de l'axe des voies communales en l'absence de plan d'alignement (sauf impossibilités technique liée à la topographie du terrain)
- 12 m au moins de l'axe des routes départementales

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'ordonnancement, de configuration de terrains, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

## **Article UA7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées sur les limites latérales de la parcelle, de préférence en s'accolant au bâti existant.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de trois mètres.

L'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

Les constructions devront respecter un recul de 5 m de part et d'autre des berges des ruisseaux et 12 m pour les ruisseaux de Fonteyroux, du Merlançon et du Rimourin.

## **Article UA8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes des constructions d'une surface maximale de 30m<sup>2</sup> à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

## **Article UA9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **Article UA10 HAUTEUR**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à la hauteur des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à un mètre.

Cette règle peut ne pas être appliquée en fonction des caractéristiques des clôtures avoisinantes et d'une harmonisation collective.

## **Article UA11 ASPECT EXTERIEUR**

### **Les restaurations**

Elles se feront à l'identique, par réemploi de matériaux utilisés traditionnellement en respectant les formes et les volumes, les pentes de toitures, la proportion des ouvertures des constructions anciennes d'architecture traditionnelle (sauf argumentation architecturale esthétiquement fondée)

Les baies en particulier ne pourront être élargies qu'après une étude comparative avec les bâtiments voisins. Tous les documents d'accompagnement (croquis, photos) seront joints au projet pour la meilleure des intégrations.

## **Les constructions nouvelles**

Les constructions, par leurs volumes et leurs matériaux devront s'harmoniser avec les constructions du village.

Les terrassements ne pourront être réalisés qu'après l'obtention du permis de construire.

Les ouvertures devront suivre le rythme et les proportions des baies du village.

Les enduits ne seront pas blancs. Leur teinte sera obtenue par l'emploi de sables traditionnellement utilisés localement.

Les joints des pierres seront essuyés. En aucune manière, ils ne pourront être marqués au fer. Le mortier de pose sera de ton pierre. Les génoises ne seront pas peintes. Elles seront constituées des mêmes tuiles que celles du toit (éviter la préfabrication)

La couverture sera assurée par des tuiles rondes. Le réemploi de tuiles vieilles de pays est recommandé. Toute étude d'adaptation particulière pourra être soumise à l'avis de l'architecte consultant du CAUE.

Les toitures- terrasses ne seront admises que dans la mesure où elles s'intégreront au plan de toiture. Les embrasures anciennes seront respectées (menuiseries à 18 cm environ du nu de la façade). Les pentes des toitures seront identiques à celles des bâtiments les plus proches.

## **Les clôtures –**

Les clôtures seront composées :

➤ sur rue et voie :

-soit d'un grillage simple à mailles souples ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m.

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical végétalisé. Le grillage ou la grille sera végétalisé(e) par des plantes grimpantes et couvrantes. L'ensemble (mur + grillage ou grille) ne devra pas excéder 1,80 m. Le mur comprendra des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement.

➤ entre terrains mitoyens :

-soit d'un grillage simple à mailles souples ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m.

-soit d'un mur, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. L'ensemble (mur+grillage ou grille) ne devra pas excéder 1,80 m. Le mur comprendra des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement.

En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces dans un enduit identique à celui utilisé pour le bâtiment principal.

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées qui ne devront pas dépasser 2 m de haut maximum.

Les dispositifs de « brises vues » en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.

Toutefois :

- la restauration des clôtures existantes en pierres est autorisée sous réserve de ne pas surélever le mur.

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée par la collectivité dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

### **Ouvrages annexes**

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique ;
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique devront faire l'objet d'une implantation discrète ;
- Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins). Dans le cas où ils seraient disposés en façades donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

## **Article UA12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Les besoins sont précisés pour certains types de constructions :

- hôtels : 1,2 places par chambre,
- groupes d'habitations : **1** place par logement,
- restaurants : 10 places par restaurant,
- salle polyvalente, dancing, salle de réunion : 1 place pour 5 m<sup>2</sup> de SHON
- location d'embarcations : 20 places par location.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

## **Article UA13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

## CHAPITRE II : Zone UB

Il s'agit de zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elles accueillent des constructions individuelles à usage d'habitation implantées isolément ou en groupe. Les constructions sont généralement édifiées en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

La vocation principale de cette zone est l'habitat mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, services, équipements...).

Un sous secteur UBa est défini quartier d'Andronne qui ceinture le centre village et dans lequel une certaine densification est recherchée. Un bâti d'une densité plus importante pourra s'implanter, à l'image de la maison de retraite, des opérations publiques de logements sociaux déjà réalisés (petit collectif groupé) selon une logique spatiale en concordance avec l'existant et visant à renforcer la centralité du centre bourg.

La zone UB est concernée par :

- une zone fortement exposée : Zone 1 et sous secteur 1 cb
- une zone moyennement exposée : Zone 2 et sous secteur 2 cb
- une zone faiblement exposée : zone 3

S'ajoutent notamment aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions et prescriptions du **PPR (Plan de Prévention des Risques) Inondation**, approuvé par arrêté préfectoral le 25 avril 2001 et qui vaut servitude d'utilité publique (annexé au présent PLU).

### **Article UB1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Industriel,
  - D'entrepôt commercial.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières.

### **Article UB2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal ou agricole à condition que les travaux envisagés n'apportent pas de nuisances au voisinage,

- Les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules.
- Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 4 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à usage artisanal ou industriel à condition que les travaux envisagés n'apportent pas de nuisances au voisinage,
- L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve que les travaux envisagés n'apportent pas de nuisances au voisinage.
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 30m<sup>2</sup> pour les terrains d'une surface inférieure à 1000 m<sup>2</sup> et 60 m<sup>2</sup> pour les terrains d'une surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup> et que leur hauteur n'excède pas un niveau. Cette règle ne s'applique pas aux piscines qui sont autorisées quelle que soit leur surface. Les annexes peuvent être réalisées en plusieurs fois jusqu'à concurrence de l'emprise au sol autorisée.

### **Article UB3 ACCES ET VOIRIE**

- **Accès :**
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fond de ses voisins dans les conditions prévues par l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
- L'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique en rase campagne doit être traité conformément à l'avis des services techniques responsables.
- Le long du chemin départemental, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

- **Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies avec une emprise minimum de 5m doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics ainsi que le retournement aisé des véhicules notamment de secours et d'incendie.

### **Article UB4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- **Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

- **Assainissement :**

\* Eaux pluviales :



Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (prise en compte des lots voisins non encore équipés et raisonnement solidaire en amont des projets)

\* Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées des effluents, autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

▪ **Stockage :**

Pour les Hôtels et Restaurants, une étude particulière sur la gestion et le stockage des ordures ménagères à l'intérieur des volumes bâtis doit, obligatoirement, être validé par la commune.

▪ **Electricité :**

Le réseau moyenne et basse tension doit être réalisé en souterrain.

▪ **Téléphone et réseaux câblés :**

Les réseaux de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

## **Article UB5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

## **Article UB6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 12 m au moins des voies départementales et à 8 m au moins de l'axe des voies communales

Toutefois, l'aménagement des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé. Des implantations différentes sont admises par rapport aux voies propres aux opérations d'ensemble.

Toutefois, pour des raisons de sécurité des implantations différentes pourront être prescrites.

## **Article UB7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de trois mètres.

L'aménagement sans extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.

L'implantation d'une construction annexe en limite séparative est autorisée à condition que la hauteur n'excède pas 2.50m sur la limite séparative sauf si cette annexe est accolée à un bâtiment au mur existant d'une hauteur supérieure qu'il ne peut excéder et sur une longueur n'excédant pas 5 m.

Les constructions devront respecter un recul de 5 m de part et d'autre des berges des ruisseaux et 12 m pour les ruisseaux de Fonteyroux, du Merlançon et du Rimourin.

## **Article UB8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **Article UB9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **Article UB10 HAUTEUR**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation, 3.5 m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'annexes. Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation, sans surélévation, des constructions existantes de plus grande hauteur.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à un mètre. Cette règle peut ne pas être appliquée en fonction des caractéristiques des clôtures avoisinantes et d'une harmonisation collective.

## **Article UB11 ASPECT EXTERIEUR**

Les annexes devront être construites avec des matériaux dont l'aspect extérieur sera identique à la construction existante.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages, notamment en ce qui concerne leur hauteur.

Pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

### **Adaptation au terrain**

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain. Les terrassements ne pourront être réalisés qu'après l'obtention du permis de construire, sachant que toute construction édifiée sur un terrain en pente devra être conçue en plusieurs niveaux ou paliers destinés à épouser la déclivité et donc à intégrer le bâtiment dans le paysage. Sont interdits les terrassements visant à "poser" de plain pied toute forme de construction.

### **Facture**

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

### **Façades**

L'implantation des volumes respectera les directions générales des bâtiments mitoyens où sera en fonctions de la directions des limites du parcelaires, sauf si des contradictions notables ne permettent pas l'application de cette règle ;

### **Toiture**

#### **Couverture**

Les tuiles rondes sont imposées pour les couvertures.

Les tuiles sont de teinte vieillie de couleur la plus proche des toitures traditionnelles

Le faîtage sera aligné sur la plus grande façade ;

Les souches de cheminées seront enduites;

#### **Pente**

Le toit du volume principal du bâtiment possèdera au minimum 2 pans et la pente sera comprise suivant une inclinaison proche de 30%.

Les toits plats (pentes inférieures à 5 %) sont autorisés pour les extensions, les annexes (détachées ou non du bâtiment principal) ou sur le bâtiment principal en cas de réhabilitation.

### **Murs**

Le revêtement extérieur des murs sera,

- soit en pierres, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teinté ou en relief sont interdits,
- soit enduit avec une finition talochée, grattée ou traité par badigeon de chaux ;

La couleur et la teinte sont données par le sable et le liant du produit employé ;

Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.

### **Menuiserie**

#### Sont interdits

- Les volets battants à barres et écharpes

### **Ouvrages annexes**

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique ;

- Les appareillages techniques (paraboles de réception, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique devront faire l'objet d'une implantation discrète ;
- Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privés (cours, jardins). Dans le cas où ils seraient disposés en façades donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

## **Les clôtures**

Les clôtures seront composées :

➤ sur rue et voie :

- soit d'un grillage simple à mailles souples ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m.

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical végétalisé. Le grillage ou la grille sera végétalisé(e) par des plantes grimpantes et couvrantes. L'ensemble (mur + grillage ou grille) ne devra pas excéder 1,80 m. Le mur comprendra des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement.

➤ entre terrains mitoyens :

- soit d'un grillage simple à mailles souples ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m.

- soit d'un mur, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. L'ensemble (mur+grillage ou grille) ne devra pas excéder 1,80 m. Le mur comprendra des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement.

En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces dans un enduit identique à celui utilisé pour le bâtiment principal.

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées qui ne devront pas dépasser 2 m de haut maximum.

Les dispositifs de « brises vues » en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.

Toutefois :

- la restauration des clôtures existantes en pierres est autorisée sous réserve de ne pas surélever le mur.
- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée par la collectivité dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

## **Couleur**

Pour les enduits, les teintes vives et la couleur blanche, sont interdites ;

Pour les peintures, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites ;

L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

Les restaurations se feront à l'identique, par réemploi de matériaux utilisés traditionnellement en respectant les formes et les volumes, les pentes de toitures, la proportion des ouvertures des constructions anciennes d'architecture traditionnelle (sauf argumentation architecturale esthétiquement fondée).

Les baies en particulier ne pourront être élargies qu'après une étude comparative avec les bâtiments voisins. Tous les documents d'accompagnement (croquis, photos) seront joints au projet pour la meilleure des intégrations.

## **Article UB12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol :

Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement en zone Ub et 1 place par logement en zone Uba

Pour les autres constructions à usage de commerces, de services, d'équipements .... Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins de l'opération doit s'effectuer en dehors des voies publique à raison de :

- hôtels : 1,2 places par chambre,
- groupes d'habitations : 2 places par logement en zone Ub et 1 place par logement en zone Uba
- restaurants : 10 places par restaurant,
- salle polyvalente, dancing, salle de réunion : 1 place pour 5 m<sup>2</sup> de SHON
- location d'embarcations : 20 places par location.

## **Article UB13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.

Les aires de stationnement de plus de 200m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 2 emplacements.

En bordure des voies nouvelles de dessertes principales et/ou de transit créées dans les opérations d'ensemble, des alignements d'arbres doivent être créés.

Les opérations d'aménagement d'ensemble, lotissements, supérieure à 0.5 ha devront comporter la réalisation d'espaces communs paysagers représentant 10 % au moins de la surface de l'opération. Ces espaces seront placés et aménagés en concertation avec la commune.

## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### **Article R123-6 du code de l'urbanisme**

« Les zones à urbaniser sont dites « AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent des conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

## CHAPITRE I : Zone AUo

Zone à urbaniser dont la vocation principale est l'habitat. Les zone AUo sont urbanisables à court et moyen terme soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble. On distingue 5 zones :

- zones AUo dit du Travers du Haut Plan et du Bas Pompère
- zone 2 AUo sous Sauze
- zone 3 AUo La Joyeuse **qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation**
- zones AUo Le grand Clos Nord

S'ajoutent notamment aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions et prescriptions du **PPR (Plan de Prévention des Risques) Inondation**, approuvé par arrêté préfectoral le 25 avril 2001 et qui vaut servitude d'utilité publique (annexé au présent PLU).

### **Article AUo1 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits, les constructions, travaux, ouvrages, installations, ou utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 du présent règlement et notamment :

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Industriel,
  - Artisanal,
  - D'entrepôt commercial.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières.

### **Article AUo2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La zone AUo de la Joyeuse ne peut être urbanisée que sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les principes décrits dans les orientations d'aménagement du PLU.

Les autres zones AUo peuvent être urbanisées au fur et à mesure des équipements internes nécessaires à l'urbanisation de la zone (collecteurs EU, AEP, etc.).

Les travaux d'aménagement et d'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone.

Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup> pour les terrains d'une surface inférieure à 1.000 m<sup>2</sup> et 60 m<sup>2</sup> pour les terrains d'une surface supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> et que leur hauteur n'excède pas un niveau. Cette règle ne s'applique pas aux piscines qui sont autorisées quelle que soit leur surface.

Les annexes peuvent être réalisées en plusieurs fois jusqu'à concurrence de l'emprise au sol autorisée.

### **Article AUo3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **▪ Accès et voirie**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics ainsi que le retournement aisé des véhicules notamment de secours et d'incendie.

Les caractéristiques générales de la voie primaire doivent être ~~conformes~~ compatibles aux principes d'aménagement décrites ~~au PADD~~ dans l'OAP de la zone AUo de la Joyeuse.

### **Article AUo4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **▪ Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### **▪ Assainissement :**

##### **\* Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (prise en compte des lots voisins non encore équipés et raisonnement solidaire en amont des projets)

##### **\* Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Conformément aux conclusions du SGA, l'assainissement autonome n'est pas autorisé à l'exception du secteur du Travers du haut plan, et le bas Pompère (secteur AUo et 1AUo).

Dans cette partie Est de la commune et à titre tout à fait dérogatoire, l'assainissement individuel pourra être autorisé dans l'attente de l'arrivée des équipements envisagés à 8 /10 ans.



Le pétitionnaire doit réaliser une filière d'assainissement conforme aux normes en vigueur et intégrant les contraintes relevées dans le schéma général d'assainissement.

Dès lors que le réseau collectif d'assainissement sera réalisé, les installations existantes devront être raccordées au réseau aux frais du bénéficiaire.

\* Electricité - Téléphone et réseaux câblé

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

## **Article AUo5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

La surface, la forme des parcelles, la nature du sol, doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation

## **Article AUo6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 12 m au moins des voies départementales et à 8 m au moins de l'axe des voies communales

Toutefois :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiées à l'alignement des voies publiques peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisés.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

## **Article AUo7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 3 m.

Les constructions devront respecter un recul de 5 m de part et d'autre des berges des ruisseaux et 12 m pour les ruisseaux de Fonteyroux, du Merlançon et du Rimourin.

## **Article AUo8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **Article AUo9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **Article AUo 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article UB10

## **Article AUo11 ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article UB11

Pour la zone AU de la Joyeuse, les dispositions suivantes s'appliquent :

### **FACADE :**

L'ensemble des façades des constructions doit être traité en harmonie entre elles, et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Les ouvertures doivent présenter une homogénéité dans la forme et l'aspect des matériaux utilisés.

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des zones voisines par leur simplicité, y compris leur couleur, leur modulation. Un nuancier des matériaux et couleurs à privilégier est accessible en Annexe 2, à titre indicatif.

Les couleurs vives sur l'intégralité de la façade et le blanc pur sont interdits.

### **TOITURE :**

La pente de toiture sera comprise entre 28% et 33%.

Les toits à une pente sont interdits sauf pour les annexes.

En cas de toitures à pente, elles doivent être couvertes en tuiles de teinte terre cuite de type canal ou rondes. Les tuiles plates et les tuiles de teintes noires sont interdites sauf si elles permettent une continuité de la toiture dans le cadre d'une extension ou d'une annexe. Les tuiles anciennes seront conservées et réemployées en cas de restauration.

Les cheminées maçonnées seront enduites dans la même teinte que celle de la façade et seront situées au plus près du faîtage de toiture. Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture doivent s'intégrer à la pente de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées.

### **CLOTURES :**

Caractéristiques :

- Elles seront composées :

- Soit d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera, au choix, végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes ou doublé d'une haie vive en suivant les préconisations de la palette végétale en annexe,
  - Soit d'un mur de 0,60 mètre maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical végétalisé. Le mur comprendra des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement et de la petite faune, et devra être enduit. L'aspect parpaing brut est interdit.
- Un mur plein n'est autorisé que dans le cadre d'une restauration ou d'une extension d'un mur existant. Hors mur en pierre, le mur devra être enduit de la même teinte que l'existant.
  - En plus des caractéristiques énumérées ci-dessus, les clôtures peuvent également être composées de haies vives mélangeant une diversité d'espèces locales. L'annexe III relative à la palette végétale fournit des exemples d'essences à favoriser et à éviter.
  - Les portillons et portails seront proportionnés à la clôture, traités de façon cohérente avec celle-ci.
  - Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées, au-dessus de toutes les cotes connues de crues et de ruissellement.
  - Toute clôture nouvelle doit prévoir des dispositifs de passage pour la petite faune et garantir le libre écoulement des eaux via :
    - Soit le maintien d'ouvertures de 15x15 cm minimum à ras du sol tous les 10 mètres. Les clôtures inférieures à 10 mètres de long doivent comporter au moins 1 passage.
    - Soit la surélévation de l'entièreté de la clôture de 10 cm minimum au-dessus du sol.
  - Les caractéristiques des clôtures ne sont pas réglementées pour les constructions ou installations relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».
  - Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur **de 2 mètres maximum sur limite séparative et 1,80 m sur rue et voie.**

### EDICULES TECHNIQUES :

Les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières, etc.) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En cas d'impossibilité technique, ces éléments peuvent être installés en façade sous condition d'un habillage.

Les structures techniques, ainsi que tout élément technique extérieur en façade ou en toiture, ne peuvent être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Tout coffret, compteurs, boîtes aux lettres, ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique doit être intégré dans le volume bâti des constructions ou dans les clôtures.

Aucun élément technique extérieur lié notamment à un système de pompe à chaleur, de parabole, de climatiseurs, etc. ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou intégrés aux façades les moins visibles de l'espace public. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler depuis l'espace public et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les locaux d'ordures ménagères et les coffrets techniques devront de préférence être installés à l'intérieur des bâtiments et non visibles depuis l'espace public, ou devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

## Article AUo12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Se reporter à l'article UB12 pour les zones AUo à l'exception de la zone AUo de la Joyeuse où les dispositions suivantes s'appliquent :

- Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement perméable pour l'infiltration des eaux pluviales. Dans les secteurs dont la pente moyenne excède 15%, des matériaux résistants, drainants et filtrants doivent être utilisés.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus, la pente ne doit pas excéder 5% sur les cinq premiers mètres.
- La conception de l'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement dans les parkings.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements doivent prévoir des espaces de stationnement mutualisés.
- Pour tout projet de construction nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, 25% d'entre elles au minimum devront comporter un point de recharge pour véhicules électriques.
- Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

**Normes de stationnement à respecter pour les véhicules motorisés quatre-roues et plus :** 2 places de stationnement sur domaine privé pour tout nouveau logement créé. Une place de stationnement visiteur devra par ailleurs être réalisée par tranche entamée de cinq logements.

**Normes de stationnement à respecter pour les véhicules motorisés deux/trois-roues :** 2 places deux-roues pour 5 logements dans le cadre d'une opération de logements collectifs. Une place deux-roues est équivalente à 2 mètres carrés au minimum (1 m x 2 m).

**Normes de stationnement à respecter pour les vélos :**

L'espace abrité destiné au stationnement sécurisé des vélos dispose des caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>

## Article AUo13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article UB13

## CHAPITRE II : Zone AUf

### Caractère des zones :

Il s'agit de zones naturelles ou agricoles insuffisamment équipées destinées à une urbanisation future soit sous forme d'opérations d'ensemble, à vocation d'habitat, soit en fonction de la réalisation des équipements. On distingue :

- Le secteur AUf de Sauze qui pourra s'urbaniser au fur et à mesure des équipements, à l'arrivée du collecteur d'eaux usées.
- Le secteur 1AUf de Sauze qui pourra s'urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.
- Le secteur AUf du Pontet qui pourra s'urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone n'est pas desservie par les réseaux d'assainissement en périphérie. Il sera donc nécessaire, avant aménagement, de procéder à une modification du PLU.

S'ajoutent notamment aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions et prescriptions du **PPR (Plan de Prévention des Risques) Inondation**, approuvé par arrêté préfectoral le 25 avril 2001 et qui vaut servitude d'utilité publique (annexé au présent PLU).

### **Article AUf1 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits, les constructions, travaux, ouvrages, installations, ou utilisations du sol autres que celles prévues aux articles 2 et 11 du présent règlement.

### **Article AUf2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage :

- D'annexes à l'habitation ou d'extension de l'habitation lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments existants dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **Article AUf 11 ASPECT EXTERIEUR**

La construction et la réhabilitation de clôtures sont autorisées dans la zone AUf de Sauze sous condition de délimiter une propriété bâtie en appliquant les règles de l'article UB 11 relatives aux clôtures.

### **Articles AUf3 à 10 et AUf12 à 14**

Sans objet compte tenu de la fermeture actuelle de la zone à tous projets.

## CHAPITRE III : Zone AUt

Zone à urbaniser destinée au développement d'hébergements touristiques. La zone AUt concerne le secteur d'extension du camping du Pontet qui est soumise aux respects des principes inscrits dans l'OAP.

### Article AUt1 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les constructions, travaux, ouvrages, installations, ou utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 du présent règlement et notamment :

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Industriel,
  - Artisanal,
  - D'entrepôt commercial.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières.

### Article AUt2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous condition du respect de l'OAP Le Pontet, sont autorisées :

- la création de terrains de camping et de caravanning,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs
- le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée

### Article AUt3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Accès et voirie**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics ainsi que le retournement aisé des véhicules notamment de secours et d'incendie.

### Article AUt4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

▪ **Assainissement :**

L'assainissement non collectif est autorisé. Le pétitionnaire doit réaliser une filière d'assainissement conforme aux normes en vigueur et intégrant les contraintes relevées dans le schéma général d'assainissement.

▪ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (prise en compte des lots voisins non encore équipés et raisonnement solidaire en amont des projets)

## **Article AUt5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet

## **Article AUt6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 12 m au moins de l'axe des voies départementales et à 5 m au moins de l'axe des voies communales.

## **Article AUt7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 m.

## **Article AUt8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **Article AUt9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **Article AUt10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m à l'égout de toiture. Les annexes seront quant à elles limitées à 4 mètres de hauteur au maximum à l'égout du toit.

## **Article AUt11 ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

#### Les clôtures :

Elles seront composées soit :

- Soit d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera, au choix, végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes ou doublé d'une haie vive
- Soit d'un mur de 0,60 mètre maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical végétalisé. Le mur comprendra des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement et de la petite faune.

Un mur plein est autorisé dans le cadre d'une restauration ou d'une extension d'un mur existant.

En plus des caractéristiques énumérées ci-dessus, les clôtures peuvent également être composées de haies vives mélangeant une diversité d'espèces locales.

Les brises vues sont interdites.

Les portillons et portails seront proportionnés à la clôture, traités de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées, au-dessus de toutes les cotes connues de crues et du ruissellement.

Toute clôture nouvelle doit prévoir des dispositifs de passage pour la petite faune et garantir le libre écoulement des eaux via :

- Soit le maintien d'ouvertures de 15x15 cm minimum à ras du sol tous les 10 mètres. Les clôtures inférieures à 10 mètres de longueur doivent comporter au moins 1 passage.
- Soit la surélévation de l'entièreté de la clôture de 10 cm minimum au-dessus du sol.

Hauteur :

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres maximum sur limite séparative et 1,80 m sur rue et voie.

## **Article AUt12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Lorsque le stationnement automobile est fonction du besoin, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

## **Article AUt13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire. Les murs de soutènement devront faire partie du projet et être parfaitement intégrés. Leur hauteur apparente ne devra pas excéder 1 m de haut.

Le coefficient d'espaces verts par rapport à la superficie de l'unité foncière doit être au minimum de 30% en zone AUt.



Les espaces verts désignent tout espace faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale sans artificialisation du sol. Au sein de ces espaces aucun sous-sol ni aucun aménagement n'est réalisé, à l'exception des ouvrages participants à la bonne gestion des eaux pluviales et autres réseaux techniques.

Les haies mono-spécifiques sont interdites et les plantations variées telles que présentées plus bas sont encouragées. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales et toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.

## TITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### **Article R123-7 du code de l'urbanisme**

« Les zones agricoles dites A. Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison d'un potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seule autorisées en zone A.

## CHAPITRE I : Zone A

Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comporte deux sous-secteurs :

Un sous-secteur Ap de protection paysagère correspond aux perspectives d'entrée sur le village et plus globalement les gorges de l'Ardèche à maintenir vierge de toute urbanisation. Dans la zone Ap, toute construction de quelque nature que ce soit est interdite.

Un sous-secteur Apc de protection de captage dans lequel toute construction de quelque nature que ce soit est interdite.

Dans cette zone n'ayant pas une vocation résidentielle, le règlement permet la gestion du bâti existant (qu'il ait ou qu'il n'ait plus de rapport avec le secteur agricole) diffus à travers le territoire communal (pastille N).

La zone A est concernée par :

- une zone fortement exposée : Zone 1
- une zone moyennement exposée : Zone 2 et sous-secteur 2 a
- une zone faiblement exposée : zone 3

S'ajoutent notamment aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions et prescriptions du **PPR (Plan de Prévention des Risques) Inondation**, approuvé par arrêté préfectoral le 25 avril 2001 et qui vaut servitude d'utilité publique (annexé au présent PLU).

### **Article A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits, les constructions, travaux, ouvrages, installations, ou utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 du présent règlement.

Dans les zones Ap et Apc, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

### **Article A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis seulement en **zone A** :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; l'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une surface au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article A3 ACCES ET VOIRIE**

### **▪ Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Le long du chemin départemental, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

### **▪ Voirie:**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies avec une emprise minimum de 5m doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics notamment de secours et d'incendie.

## **Article A4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **▪ Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A défaut de réseau public des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **▪ Assainissement :**

#### **\* Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales. Le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### **\* Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut de raccord au réseau collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, est interdite.

## **Article A5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Le terrain doit permettre la protection sanitaire relative au captage et au traitement des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article A6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale au recul indiqué au plan. A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à 8 m au moins de l'axe des voies communales et à 12 m au moins de l'axe des voies départementales.

Dans tous les cas, les constructions seront implantées à 5m au moins de l'alignement du domaine public.

Toutefois l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisés

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

## **Article A7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 4 m.

L'aménagement sans extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

Les constructions devront respecter un recul de 5 m de part et d'autre des berges des ruisseaux et 12 m pour les ruisseaux de Fonteyroux, du Merlançon et du Rimourin.

## **Article A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes de constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume sauf cas d'impossibilité technique ou architectural. Une distance minimale de 4m entre deux bâtiments non contigus devra être respectée.

## **Article A9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **Article A10 HAUTEUR**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation, 3.5 m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'annexes.

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur est limitée à 12 m.

### **Article A11 ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **Article A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

### **Article A13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les constructions et installations agricoles. Ils seront composés d'arbres à hautes ou moyennes tiges d'essences locales.

## TITRE V

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### **Article R123-8 du code de l'urbanisme**

« Les zones naturelles et forestières sont dites zones N. Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels ».

## CHAPITRE I : Zones N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages.

Cette zone comporte les abords de l'Ardèche ainsi que la plaine du Feulliet.

Dans cette zone n'ayant pas une vocation résidentielle, le règlement permet cependant la gestion du bâti existant (qu'il ait ou qu'il n'ait plus de rapport avec le secteur agricole) diffus à travers le territoire communal (pastille N).

Elle comporte deux sous-secteurs :

Les secteurs Nt a vocation d'accueil d'activités et d'équipements liés au tourisme

Les secteurs Nh qui correspondent à un secteur naturel partiellement construit de la commune. Le règlement permet la gestion du bâti diffus existant et autorisent quelques constructions à usage d'habitation supplémentaires.

La zone N est concernée par :

- une zone fortement exposée : Zone 1 et sous secteur 1 cb
- une zone moyennement exposée : Zone 2 et sous secteurs 2 cb et 2a
- une zone faiblement exposée : zone 3

S'ajoutent notamment aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions et prescriptions du **PPR (Plan de Prévention des Risques) Inondation**, approuvé par arrêté préfectoral le 25 avril 2001 et qui vaut servitude d'utilité publique (annexé au présent PLU).

### **Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits, les constructions, travaux, ouvrages, installations, ou utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 du présent règlement.

### **Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Nonobstant les dispositions de l'article N1, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles réunissent les conditions énoncées ci-après :

Les constructions à usage :

- D'annexes à l'habitation ou d'extension de l'habitation lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments existants dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans la limite du COS.
- De piscines lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitations existante dans la zone et sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments existants.



La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation. Les restaurations et changement de destination dans le volume initial existant à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs Nt sont autorisés :

- les terrains de camping, le stationnement des caravanes et des habitations de loisir
- Les bâtiments liés aux activités de loisir.

Dans le secteur Nh sont autorisés les constructions à usage :

- d'habitation
- d'annexes à l'habitation et les piscines dès lors qu'il existe une construction à usage d'habitation sur l'unité foncière ; et sous réserve que l'extension soit mesurée.

### **Article N 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense et de la protection civile.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics notamment de secours et d'incendie.

### **Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **▪ Eau potable :**

Toutes les constructions qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable. A défaut de réseau public des dispositions techniques telles que captages, forages ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur et à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

#### **▪ Assainissement :**

\* Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

\* Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (prise en compte des lots voisins non encore équipés et raisonnement solidaire en amont des projets).

## **Article N 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

## **Article N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Règles générales :

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 12 m au moins des voies départementales et à 8 m au moins de l'axe des voies communales

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les extensions de bâtiments existants.

## **Article N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Règles générales :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les reconstructions de bâtiments existants,
- Pour les extensions de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,

Les constructions devront respecter un recul de 5 m de part et d'autre des berges des ruisseaux et 12 m pour les ruisseaux de Fonteyroux, du Merlançon et du Rimourin.

## **Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

### Règles générales :

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 5 m.

### Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- Pour les reconstructions de bâtiments existants,
- Pour les extensions de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- Pour les piscines.

## **Article N 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **Article N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation, 3.5 m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'annexes.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à un mètre. Cette règle peut ne pas être appliquée en fonction des caractéristiques des clôtures avoisinantes et d'une harmonisation collective.

## **Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **Les restaurations**

Elles se feront à l'identique, par réemploi de matériaux utilisés traditionnellement en respectant les formes et les volumes, les pentes de toitures, la proportion des ouvertures des constructions anciennes d'architecture traditionnelle (sauf argumentation architecturale esthétiquement fondée).

Les baies en particulier ne pourront être élargies qu'après une étude comparative avec les bâtiments voisins. Tous les documents d'accompagnement (croquis, photos) seront joints au projet pour la meilleure des intégrations.

Pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

### **Adaptation au terrain**

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain. Les terrassements ne pourront être réalisés qu'après l'obtention du permis de construire, sachant que toute construction édifiée sur un terrain en pente devra être conçue en plusieurs niveaux ou paliers destinés à épouser la déclivité et donc à intégrer le bâtiment dans le paysage. Sont interdits les terrassements visant à "poser" de plain-pied toute forme de construction.

### **Facture**

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

### **Façades**

- L'implantation des volumes respectera les directions générales des bâtiments mitoyens où sera en fonction de la direction des limites du parcellaires, sauf si des contradictions notables ne permettent pas l'application de cette règle ;

### **Toiture**

#### **Couverture**

Les tuiles rondes sont imposées pour les couvertures.

Les tuiles sont de teinte vieillie de couleur la plus proche des toitures traditionnelles

Le faîtage sera aligné sur la plus grande façade ;

Les souches de cheminées seront enduites;

#### **Pente**

Le toit du volume principal du bâtiment possèdera au minimum 2 pans et la pente sera comprise suivant une inclinaison proche de 30%.

Les toits plats (pentes inférieures à 5 %) sont autorisés pour les extensions, les annexes (détachées ou non du bâtiment principal).

### **Murs**

- Le revêtement extérieur des murs sera :
  - soit en pierres, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teinté ou en relief sont interdits,
  - soit enduit avec une finition talochée, grattée ou traité par badigeon de chaux ;
- La couleur et la teinte sont données par le sable et le liant du produit employé ;
- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.

### **Menuiserie**

#### **Sont interdits**

- Les volets battants à barres et écharpes

### Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique ;
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique devront faire l'objet d'une implantation discrète;
- Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins). Dans le cas où ils seraient disposés en façades donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

### Les clôtures

Les clôtures seront composées :

➤ sur rue et voie :

-soit d'un grillage simple à mailles souples ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m.

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical végétalisé. Le grillage ou la grille sera végétalisé(e) par des plantes grimpantes et couvrantes. L'ensemble (mur + grillage ou grille) ne devra pas excéder 1,80 m. Le mur comprendra des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement.

➤ entre terrains mitoyens :

-soit d'un grillage simple à mailles souples ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m.

-soit d'un mur, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. L'ensemble (mur+grillage ou grille) ne devra pas excéder 1,80 m. Le mur comprendra des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement.

En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces dans un enduit identique à celui utilisé pour le bâtiment principal.

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées qui ne devront pas dépasser 2 m de haut maximum.

Les dispositifs de « brises vues » en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.

Toutefois :

- la restauration des clôtures existantes en pierres est autorisée sous réserve de ne pas surélever le mur.
- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée par la collectivité dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

### Couleur

- Pour les enduits, les teintes vives et la couleur blanche, sont interdites ;
- Pour les peintures, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites ;
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

### Article N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **Article N13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.